

Talman osayleiskaava - Mistä kyse?

Kysymyksiä ja vastauksia Talman osayleiskaavatyöhön liittyen.

Kuinka osayleiskaava ohjaa alueen rakentamista?

Talmaan laadittava osayleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausosayleiskaava, jonka ensi sijaisena tavoitteena on ohjata asemakaavoitusta. Osayleiskaava ohjaa kuitenkin myös alueen muuta suunnittelua ja rakentamista.

Osayleiskaavassa esitetään alueen tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan suunnittelualueen eri osien pääkäyttötarkoitus esim. asumiseen, virkistykseen, työpaikka- ja liikennealueiksi.

Kuinka osayleiskaavoituksessa toteutuu asukkaiden tasavertaisuusperiaate?

Lähtökohtaisesti osayleiskaavatyössä pyritään ennen kaikkea kokonaisuuden kannalta toimivaan ja tarkoituksen mukaiseen kaavaratkaisuun, jossa toteutuu kaavatyölle asetetut tavoitteet koko kunnan kannalta parhaalla mahdollisella tavalla. Yksittäisen kiinteistön näkökulmasta kaavaratkaisuun vaikuttaa kiinteistön sijainti ja ympäristökijät (esim. mahdolliset luontoarvot ja rakentamiskelpoisuus). Nämä lähtökohdat huomioon ottaen kaava laaditaan tasavertaisuusperiaatteen mukaisesti.

Asukkaiden ja kiinteistönomistajien tasavertaisen kohtelun periaate toteutuu myös kunnan maapolitiikan kautta. Kunta käyttää yhtenäistä linjaa alueen maanhankinnassa, kuten hinnoittelussa ja mahdollisten lunastuksien käytössä. Kunnan yleislinja on tällä hetkellä, että kunta asemakaavoittaa lähtökohtaisesti vain omia maitaan (ks. lisää asiasta kohdasta: Mitkä alueet asemakaavoitetaan? Kaavoittaako kunta yksityisten maata?)

Tuleeko osayleiskaavalla rakennusoikeutta?

Osayleiskaava ei itsessään tuo rakennusoikeutta, vaan vasta asemakaavassa määritellään tarkemmin mihin tarkoitukseen aluetta voi käyttää ja esim. miten paljon saa rakentaa. Talman osayleiskaavassa tullaan määrittelemään asemakaavoitettavat maa-alueet ja asemakaavoituksen toteuttamisjärjestys. Koko osayleiskaava-alueella ei tulla missään tapauksessa asemakaavoittamaan.

Niillä alueilla, joita ei tulla asemakaavoittamaan, osayleiskaava toimii lupavalmistelun tukena. Asemakaavoittamattomilla alueilla tullaan lupavalmistelussa nojautumaan Sipoon yleiskaavan 2025 mitoituseriaatteisiin.

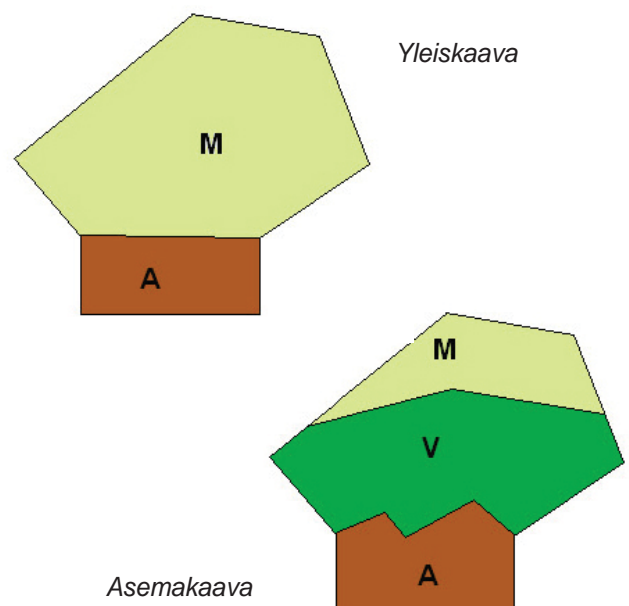
Mitä kaavassa esitetyt merkinnät tarkoittavat käytännössä kiinteistön omistajille? Millä tarkkuudella osayleiskaavaa tulee lukea?

Yleiskaava on nimensä mukaisesti yleispiirteinen kaava, jossa esitetään alueiden pääkäyttötarkoitus ja liikenneverkon periaatteet. Osayleiskaavassa esitetyt maankäyttöratkaisut täsmentyvät ja jäsentyvät tarkemmaksi asemakaavoituksessa.

Osayleiskaavan yleispiirteisyys tarkoittaa käytännössä esimerkiksi sitä, että tielinjaukset ja kevyen liikenteen reitit ovat enemmänkin yhteystarpeita kuin maastoon tarkasti sovitettuja reittejä. Tarkempi suunnittelu tehdään asemakaavoituksessa ja muun yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Yleiskaavan tarkkuus huomioiden voidaan asemakaavoitusvaiheessa tarkentaa asemakaavoitettavien alueiden rajauksia vähäisessä määrin. Samoin yleiskaavassa pääkäyttötarkoitukseltaan esimerkiksi asuntoalueeksi (A) osoitettu alueenosa voi sisältää asemakaavassa myös muita maankäyttömuotoja, esim. virkistysalueita (V), kunhan osayleiskaavan perusajatus säilyy.

Osayleiskaavan tulkinnassa auttaa sen laatimismittakaavan muistaminen: Talman osayleiskaava tullaan laatimaan mittakaavassa 1:5 000 eli 1 cm kaavakartalla vastaa 50 metriä luonnossa.



Mitä kaava tarkoittaa kiinteistöverojen kannalta?

Kiinteistövero on maan ja sillä olevien rakennusten arvoon perustuva vero, jonka kiinteistön omistaja maksaa vuosittain tontin tai tilan sijaintikunnalle. Jo rakennetusta rakennuspaikasta maksetaan aina kiinteistövero. Yleiskaava tuo kiinteistöveron piiriin lisäksi sellaiset rakentamattomat kiinteistöt, joiden koko on alle 2 hehtaaria ja jotka on yleiskaavassa merkitty rakennettaviksi alueiksi. Maan verotusarvo määritetään ns. karttahinnan mukaan, joka asemakaavoittamattomilla alueilla 6 €/ m².

Vuoden 2011 kiinteistöveroprosentit Sipoossa ovat:

- yleinen kiinteistöprosentti 1,00 %
- vakituisen asuinrakennuksen prosentti 0,50 %
- muiden asuinrakennusten prosentti 1,10 %
- asemakaava-alueilla sijaitsevien rakentamattomien, kunnallistekniikan piirissä olevien rakennuspaikkojen korotettu kiinteistöveroprosentti 3,00 %

Miksi osayleiskaava-alueelle on asetettu rakennuskielto ja toimenpiderajoitus?

Rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen* perusteluna on antaa suunnittelurauha kaavoitustyölle kunnes on luotu edellytykset kaavan mukaiselle rakentamiselle. Rakennuskiellolla pyritään estämään järjestymättömän asutuksen muodostumista sekä minimoimaan alueen rakentumisesta aiheutuvat haitat myöhemmälle kaavan toteuttamiselle. Toimenpiderajoituksen tarkoituksena on taasen pyrkimys estää sellaiset toimenpiteet, kuten kaivamis-, louhimis- ja täyttämistyöt sekä puiden kaataminen, jotka vaikeuttavat alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmelevat taajama- tai maisemakuva.

*Toimenpiderajoituksella tarkoitetaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Kyseiset toimenpiteet edellyttävät erillisen maisematyöluvan.

Kuinka kauan rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa alueella?

Talman osayleiskaavoitusalueita koskeva rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat kunnanhallituksen päätöksellä (1.3.2011 § 77) voimassa 31.12.2015 asti. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus päättyvät ennen asetettua määräaikaa, jos osayleiskaava tulee sitä ennen lainvoimaiseksi.

Kunta voi tarvittaessa kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää rakennuskieltoaikaa enintään viidellä vuodella, ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kunnan hakemuksesta erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella (MRL 38 §).

Mitä rakennuskiellon aikana saa tehdä alueella?

Rakennuskiellon asettamista koskevan kunnanhallituksen päätöksen mukaan rakennuskielto ei koske rakennusjärjestyksen mukaista, olemassa olevaan asuntoon tai asuttuun maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamista tai korjaamista, eikä olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai rakennusjärjestyksen mukaista laajentamista. Samoin rakennuskielto ei koske rakennusjärjestyksen mukaisen sivuasunnon rakentamista, olemassa olevan omakotitalon korvaamista uudella omakotitalolla tai olemassa olevan loma-asunnon korvaamista uudella loma-asunnolla.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä: kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, tai muita näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa. Puun kaato edellyttää maisemaluvan saamista, jos kyseessä on yli 3 ha:n suuruinen avohakkuu tai hakkuu luonnollista uusiutumista varten, tai hakkuu alueella, joka on merkitty vahvistetussa maakunta- tai yleiskaavassa suojelumerkinnällä (S, SL, s, sl).

Rakennuskiellosta huolimatta voimassa olevien poikkeamislupien perusteella voidaan myöntää rakennuslupa, mikäli luvan myöntämisen edellytykset eivät ole muuttuneet.

Rakennuslupaa sellaiselle rakentamiselle, jota yllämainittu rakennuskielto koskee, ei voida myöntää, ellei hankkeelle ole ensin myönnetty poikkeamislupaa rakennuskiellosta.

Voiko alueelle nyt hakea rakennuslupaa?

Jos rakennuskielto ei koske kyseessä olevaa rakennushanketta, eikä hanke ole voimassa olevan kunnan rakennusjärjestyksen vastainen, voi rakennuslupaa hakea. Muussa tapauksessa pitää hakea ensin poikkeamislupaa. Osa rakennushankkeista tarvitsee rakennusluvan lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisen suunnittelutarveratkaisun ja osaan hankkeista riittää rakennusluvan sijasta toimenpidelupa tai -ilmoitus.

Milloin alue asemakaavoitetaan? Mikä on alueen toteuttamisaikataulu?

Osayleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitettujen alueiden asemakaavoitus tullaan tekemään vaiheittain osa-alue kerrallaan. Tarkoituksena on käynnistää ensimmäisen osa-alueen asemakaavoitus heti osayleiskaavan valmistuttua. Asemakaavoitus käynnistyy kunnan omistamilta maa-alueilta. Tarkemmin asemakaavoituksen eteneminen osa-alueittain tullaan määrittelemään osayleiskaavatyön yhteydessä tehtävässä toteutusohjelmassa. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2035, joten alueen toteutusaikataulu ja asemakaavoitus jakaantuu reilun 20 vuoden aikajanelle.

Mitkä alueet asemakaavoitetaan? Kaavoittaako kunta yksityisten maata?

Talman osayleiskaavassa tullaan määrittelemään asemakaavoitettavat maa-alueet ja asemakaavoituksen toteuttamisjärjestys. Koko osayleiskaava-alueetta ei tulla missään tapauksessa asemakaavoittamaan (tämän estää jo pelkästään maakuntakaavaratkaisu, joka ohjaa osayleiskaavan laatimista).

Kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti asemakaavoja laaditaan Sipoossa ensisijaisesti kunnan omistamille maille. Yleiskaavoitusvaiheessa kunta neuvottelee kiinnostavilla alueilla maan ostosta raakamaahintaan (raakamaalla tarkoitetaan asemakaavoittamatonta maata). Raakamaan hinnassa ei huomioida kaavoituksen tuomaa arvon nousua (Lunastuslaki 31 § ja 32 §).

Kunnan ja yksityisen maanomistajan välisiä maankäyttö-sopimuksia voidaan tehdä poikkeustapauksissa, mikäli ne ovat kunnan edun mukaisia. Pääasiassa maankäyttö-sopimuksia käytetään vain jo asemakaavoitetuilla alueilla, mutta niitä voidaan käyttää joissain tapauksissa myös asemakaavoittamattomilla alueilla. Molemmissa tapauksissa maanomistajien kanssa tehdään ensin sopimus asemakaavoituksen aloittamisesta, jolla maanomistaja sitoutuu maksamaan asemakaavan laadinnasta aiheutuvat kustannukset ja kunta sitoutuu laatimaan asemakaavan. Varsinainen maankäyttö-sopimus, jolla sovitaan asemakaavan toteuttamisen aiheuttamista korvauksista, tehdään yleensä kaavaehdotusvaiheessa.

Mitä voin rakentaa osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitetulle kiinteistölleni ennen kuin alue on asemakaavoitettu?

Osayleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuille alueille ei myönnetä uusia rakennuspaikkoja ennen asemakaavan valmistumista. Tämä siitä syystä, että näin pyritään luomaan edellytykset kaavan mukaiselle rakentamiselle ja minimoimaan alueen rakentumisesta aiheutuvat haitat asemakaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle. Rakennusluvan epäämisestä ei saa kuitenkaan aiheutua hakijalle huomattavaa haittaa tai muutoin kunnan tulee lunastaa alue tai suorittaa haitasta kohtuullinen korvaus (MRL 43 §).

Aikooko kunta lunastaa kiinteistöjä alueelta? Kuinka lunastettavien alueiden hinta määräytyy?

Ennen kuin alueelle on laadittu asemakaavaa kunta voi hakea Ympäristöministeriöstä lunastuslupaa. Pääsääntöisesti kunta kuitenkin pyrkii ostamaan tarvittavat maa-alueet vapaaehtoisilla kaupoilla. Mikäli kauppaneuvotteluissa ei päästä sopuun kunta voi hakea lunastuslupaa. Lunastuskorvauksen määrittää lunastustoimikunta (toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä) ei siis kunta. Hinta määritetään ns. käyvän arvon periaatteella, joka perustuu alueella tehtyihin vertailukauppoihin. Mikäli alueella ei ole asemakaavaa eikä rakennuksia lunastuskorvaus perustuu ns. raakamaan hintaan. Rakennusten arvo määritetään erikseen.

Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista sekä muuta alueiden käytön järjestämistä sekä viranomaisten toimintaa. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella viranomaisten on suunnitellussa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42 §). Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella ei saa myöskään myöntää lupaa esimerkiksi rakennuksen rakentamiseen, jos se vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista. Epäämisestä ei saa kuitenkaan aiheutua hakijalle huomattavaa haittaa (43 §).

Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99 §). Osayleiskaavassa voidaan näiden yleisten oikeusvaikutusten lisäksi antaa erikseen määräyksiä rakentamisen rajoittamisesta, rakennusten purkamisesta, suojelusta, toimenpiteistä, suunnittelutarpeesta ja kehittämisalueesta (MRL 16, 41, 43, 111, 127 §).

Lisätietoja

Kaavoitus

Kaavoittaja
Suvi Kaski
puh. 09 2353 6721
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Yleiskaavoittaja
Eveliina Harsia
puh. 09 2353 6727
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Konsultin (Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy) puolelta
yhteyshenkilöinä ovat:

Staffan Lodenius
puh. 050 5965 421, 09 6844 5123
etunimi.sukunimi@a-konsultit.fi

Ann-Mari Lindgren
puh. 041 4609 872, 09 6844 5129
etunimi.sukunimi@a-konsultit.fi

Rakennusluvut

Lupavalmistelijä
Vesa Ruponen
puh. 09 2353 6840
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Kunnan maanhankinta ja maankäyttösopimukset

Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö
Pekka Söyrilä
puh. 09 2353 6731
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

www.sipoo.fi/yleiskaavat
→ Talman osayleiskaava